臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第3249號

原　　告　黃凱章
　　林怡妏
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　潘艾嘉律師
複　代理人　陳嬿婷律師
　　楊硯婷律師
被　　告　張明峰
000000000000000000
訴訟代理人　曾衡禹律師
被　　告　盧禹辰
　　永慶房屋仲介股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　孫慶餘
上二人共同
訴訟代理人　倪華德

上列當事人間請求侵權行為損害賠償等事件，經本院於民國113年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

㈠按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原告起訴時請求：㈠被告張明峰應給付原告各新臺幣（下同）1,269,991元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之

利息。㈡被告盧禹辰及被告永慶房屋仲介股份有限公司應連帶給付原告各1,269,991元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢前二項請求，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內免除其給付責任。㈣原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣原告於民國112年12月18日以民事變更訴之聲明暨準備三狀縮減聲明為：㈠被告張明峰應給付原告各1,183,099元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告盧禹辰及被告永慶房屋仲介股份有限公司應連帶給付原告各1,183,099元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢前二項請求，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內免除其給付責任。㈣原告願供擔保，請准宣告假執行，核屬減縮聲明，揆諸前揭法律規定說明，核無不合，應予准許。

㈡原告起訴時主張請求權基礎為民法第359條、第179條、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項、民法184條第1項前段、第188條第1項前段（見本院卷第14至15頁），嗣於112年12月20日言詞辯論期日追加民法第349條、第353條、第227條第1項為請求權基礎（見本院卷第312頁），被告雖不同意原告追加（本院卷第312頁），核其追加之請求權所據基礎事實同一並不甚礙被告之防禦及本案之終結，揆諸前揭法律規定，核無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠伊等為配偶（以下合稱原告，各別逕稱姓名），經由被告永慶房屋仲介股份有限公司(下稱永慶房屋)、被告盧禹辰仲介於民國111年7月30日與被告簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定以新臺幣（下同）2,700萬元購買被告張明峰所有坐落於新北市○○區○○街000巷0弄0號9樓之房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地應有部分（下稱系爭房屋合稱系爭房地），並已辦理所有權移轉登記與原告林怡妏完

畢。原告委託被告永慶房屋仲介時已告知永慶房屋原告所需房屋之室內使用面積應達30坪，始符合原告使用需求，未達30坪房屋則不列入考慮。被告盧禹辰於111年7月29日通知原告，有合適之標的，並強調室內有30坪，原告因而於同日前往看系爭房地，並於同年月30日與被告張明峰之代理人張明傑簽立系爭買賣契約。詎料，原告於111年7月31日進入系爭房地丈量時，始知悉系爭房屋之室內面積，較地政機關登記之主建物面積短少4坪。而建物登記謄本雖記載系爭房屋當層的梯間（下稱系爭梯間）為專有部分，惟系爭梯間係提供全體住戶共同使用，性質應屬共有部分。原告專有部分及系爭房屋室內可使用面積短少，減少效用及價值，自屬構成物之瑕疵，且缺乏系爭買賣契約預定效用之損害，依民法第349條、第353條及第359條、第179條及第227條第1項準用給付不能之規定，原告各受有系爭房屋價值減損計1,183,099元｛計算式:2,700萬元÷(主建物面積86.36㎡＋附屬建物面積13.62㎡＋共同使用部分面積40.6㎡)×(主建物登記面積86.36㎡－主建物實際面積74.04㎡)÷2＝ 1,183,099元)。被告張明峰應負物之瑕疵、權利瑕疵之擔保責任，及給付不能之責任，應賠償原告所受損害，且依民法第179條規定，亦應返還原告各溢繳之買賣價金計1,183,099元。

㈡被告永慶房屋、盧禹辰向買賣雙方收取仲介服務報酬，顯為雙方之居間人，並非原告之代理人，原告永慶房屋、盧禹辰與原告間為居間關係，自應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查義務。樓梯間依照一般消費者之認知應屬共同使用之一部分，原告與被告盧禹辰、永慶房屋接洽系爭買賣契約時，其等均未提及系爭梯間登記為專有部分。被告盧禹辰係受有仲介報酬之仲介專業人員，並以居間為營業，依不動產經紀業管理條例第22條第1項第5款、第3項、第23條第1項、第24條第1項規定，有向買受人解說買賣標的之義務。被告盧禹辰、永慶房屋於帶原告看屋時，經原告詢問主建物登記面積之資訊時僅表示：「室內面積有30坪左右」，未盡善良

管理人之注意義務，被告盧禹辰於簽約前並不知道系爭梯間之面積為何，且由地政機關計算入系爭房屋主建物面積內，被告盧禹辰如於帶原告看房時，能測量系爭房屋室內長度與寬度，並核對「建物測量成果圖」，即可發現系爭房屋室內面積僅22坪，不符原告之購屋需求，原告即能捨棄該物件，另覓他房。被告永慶房屋、盧禹辰應注意能注意而未注意，應負過失侵權行為責任。被告永慶房屋、盧禹辰與原告間為居間關係，被告永慶房屋、盧禹辰未盡善良管理人之注意義務，依不動產經紀業管理條例第26條1、2項、民法第184條1項前段、188條1項前段，應就原告所受損害各為1,183,099元負損害賠償責任，請本院擇一為有利判決等語。並聲明：㈠被告張明峰應給付原告各1,183,099元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告盧禹辰及被告永慶房屋應連帶給付原告各1,183,099元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢前二項請求，如任一被告為給付時，其他被告於其給負範圍內免除其給付義務。㈣原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

㈠被告張明峰則以：

1.系爭買賣契約是成立在原告黃凱章與伊間。原告林怡妏僅為系爭房地之產權登記名義人暨買方連帶保證人，與伊間並無成立任何買賣契約，原告林怡妏向伊主張伊應負物瑕疵擔保責任及權利瑕疵擔保責任，應屬無據；又原告林怡妏依不當得利之法律關係請求依返還所受利益，亦未舉證以實其說，均依法無據，顯無理由。

2.依系爭買賣契約契約書第一條約定，原告黃凱章與伊間買賣契約標的為系爭房地之全部，並無約定系爭房地面積應為多寡，著重於買賣標的物之全部移轉登記與交付，系爭房地登記謄本登載數值之增減，並非系爭房地面積現實上有所短減，縱系爭房屋於112年8月24日經新北市中和地政事務所為

測量結果，固有極微差距0.76平方公尺，系爭房屋已經原告自行增設室內裝潢物，具有立體體積必然佔據一定系爭不動產之室內面積，此一差距應係原告於系爭房地交付後自行委請室內裝潢業者進行房屋裝潢，因室內裝潢物所生之測量差距，該測量結果並無增減系爭房屋實際面積並非出賣人即被告張明峰所應負之瑕疵擔保責任。伊已依系爭買賣契約約定之債之本旨，辦理系爭房屋移轉登記完畢及交付系爭房地予原告黃凱章及其指定之登記名義人原告林怡妏。縱系爭房屋面積確有短少0.76平方公尺，然其減少幅度僅占面積之0.76%，無減損系爭不動產之使用功能及效用，應屬民法第354條第1項但書規定，減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。

3.系爭房地買賣時，依照系爭房屋登記謄本，系爭梯間就是為主建物面積之一部分，且並未約定有共用，故被告張明峰只能依照系爭房屋之現況為告知，自無隱瞞之事實。系爭不動產之現況及使用範圍均經原告事前察看確認無誤，始同意以2,700萬元之價金購屋，買賣雙方並未約定以室內面積多寡為系爭不動產買賣條件，原告主觀上認定「系爭梯間」不應計入建物面積當中，難認系爭房地有所瑕疵或不具通常品質之效用。

4.系爭梯間依其性質本即為供通行之用，實乃週知之事實，非難以理解。依系爭買賣契約重要注意事項第5點「本案主建物、附屬建物內含電（樓）梯間」，且原告於購置系爭不動產前，即多次查看系爭房地現況，原告等明知系爭梯間位置坐落於室外，原告亦未能舉證系爭房地有遭第三人對其主張地役權、地上權、典權、抵押權等權利，使用權僅為「權能」並非權利等語置辯，並聲明：⑴原告之訴暨假執行之聲請均駁回。⑵如受不利之判決，被告張明峰願供擔保請准免為假執行之宣告。

㈡被告盧禹辰、永慶房屋則以：

1.原告黃凱章向被告張明峰承購系爭房地與車位。雙方於111

年7月30日簽訂系爭買賣契約，系爭買賣契約於締約時並沒有說原告林怡妏要擔任買方，買方為原告黃凱章，原告林怡妏僅為連帶保證人及產權登記名義人非契約當事人，出賣人意思表示之真意，買受人僅為原告黃凱章。

2.原告並未向被告永慶房屋提出室內面積需達30坪以上始為承購或帶看之條件，原告主張有向被告盧禹辰表示室內面積需有30坪左右云云，非屬事實。又系爭契約簽訂前，伊與被告張明峰已提供明確標示系爭梯間位置之物件資料表（下稱系爭資料表）及清楚記載「本案主建物、附屬建物面積內含電（樓）梯間」之不動產說明書予原告並詳細解說其等內容。另現況說明書係賣方在委託被告永慶房屋銷售時，依其認知，對本標的現況所做出的說明，並非被告永慶房屋保證或確認標的物現況確實如同現況說明書所記載，被告永慶房屋收受現況說明書後會進行相關查證。不動產說明書才是被告永慶房屋向買賣雙方說明標的物狀況的法定文書，現況說明書僅是不動產說明書的附件，原告以附件為準而不是以不動產說明書為主，顯是避重就輕，忽略不動產說明書中產權調查表內已有記載建物的坪數及不動產說明書中重要注意事項內亦有登載本案建物附屬建物面積內含系爭梯間之重要說明。系爭不動產說明書之重要注意事項亦有記載本案主建物、附屬建物內含樓梯間，可證明被告永慶房屋、盧禹辰確實有向原告說明系爭梯間面積為權狀範圍內，此乃賣方當時的認知，乃依據當時的法令登載所造成的結果。依土地登記規則所登載事項應屬人民可以信賴，所以被告永慶公司依照變更前權狀面積製成不動產說明書內容，向買賣雙方所為之說明，應不能認為被告永慶房屋、盧禹辰有故意或過失之侵權行為，原告主張應屬無據。縱系爭不動產室內面積與地政機關登記面積不符，然買賣雙方就系爭不動產室內面積並無特別約定，原告於簽訂系爭買賣契約前已知悉主建物、附屬建物面積內含系爭梯間，原告並未受有財產損失，應非屬系爭不動產有重要之瑕疵。買賣雙方就系爭不動產室內面積並

無特別約定，賣方應無負瑕疵擔保責任等語置辯。

3.並聲明：⑴原告之訴及其假執行之聲請均駁回。⑵如受不利之判決，被告永慶房屋、盧禹辰願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

㈠原告林怡妏是否為系爭買賣契約之當事人？原告林怡妏依民法第349條、第353條及第359條規定及第227條第1項準用給付不能之規定，請求被告張明峰負物之瑕疵、權利瑕疵之擔保責任及給付不能之損害賠償責任，有無理由？

1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解，俾符契約自由及當事人意思自主原則（最高法院111年度台上字第1365號民事判決發回意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條定有明文。另按負舉證責任之當事人就其主張之事實應舉證至足以使法院形成確信其所主張之事實為真正程度，始可謂已盡證明責任，惟不負舉證責任之他方當事人為否定負舉證責任當事人所主張之事實，並使法院已形成之確信發生動搖，自亦可提出反證反駁負舉證責任之當事人所主張事實之真正，以動搖法院原就待證事實所形成之確信，以免就事實真偽不明之狀態承擔此一不利益，以符合舉證責任分配之原則。

2.經查：

⑴觀之系爭不動產買賣契約書記載，立約人欄買方為黃凱章、立契約約書人欄，買方姓名：黃凱章，甲方連帶保證暨登記名義人簽署處：林怡妏持份全部，有系爭不動產買賣契約在卷可稽（見本院卷第21頁、第27頁），是依前開契約文義解釋，原告林怡妏僅為系爭買賣契約之連帶保證人暨登記名義人，非為系爭買賣契約之買方。

⑵又兩造向地政事務所申請辦理移轉登記時所檢附之買賣契約

書上雖記載買方為林怡妏，有該申請書及其附件在卷可稽（見本院卷第69至76頁），惟原告主張其於本件所主張之契約為系爭買賣契約（見本院113年3月6日之言詞辯論筆錄），足見上開移轉登記申請書附件之買賣契約僅係為辦理買方指定移轉登記名義人為原告林怡妏，林怡妏非系爭買賣契約之買方。

⑶原告林怡妏復主張系爭買賣契約原告林怡妏為連帶保證人暨登記名義人，且系爭房地買賣價金均係原告林怡妏繳納，僅因購屋流程之便利而推派原告黃凱章簽署買受人欄位，兩造於簽立不動產買賣契約時之真意及所欲發生之法律效果係原告二人為家庭生活所需共同購入系爭房屋，可認原告林怡妏亦為本件實質契約當事人。簽訂系爭契約在場之被告盧禹辰表示系爭買賣契約於締約時並沒有說原告林怡妏要擔任買方，買方為原告黃凱章，原告林怡妏僅為連帶保證人及產權登記名義人非契約當事人，出賣人意思表示之真意，買受人僅為原告黃凱章等語。足見被告張明峰與原告黃凱章簽訂系爭買賣契約時，意思表示之真意，係與原告黃凱章成立系爭買賣契約，原告林怡妏非系爭買賣契約之買方。

3.基上，原告林怡妏非系爭買賣契約之買方，應堪認定，原告林怡妏依民法第349條、第353條及第359條規定及第227條第1項準用給付不能之規定，請求被告張明峰負物之瑕疵、權利瑕疵之擔保責任及給付不能之損害賠償責任，依法不合，尋屬無據，為無理由。

㈡原告黃凱章依民法第349條、第353條及第359條規定及第227條第1項準用給付不能之規定，請求被告張明峰負物之瑕疵、權利瑕疵之擔保責任及給付不能之損害賠償責任，有無理由？

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373 條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移

轉時，具有其所保證之品質；買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責，買受人因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責，但故意不告知其瑕疵者，不在此限，民法第354 、355 條分別定有明文。因此，前揭法條所謂物之瑕疵，係指買賣標的物現有之品質與應有之品質不符，而其不符不利於買受人而言。次按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利。出賣人不履行第348條至第351條所定之義務者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利。民法第349條、第353條亦有明定。末按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第227條定有明文。故不完全給付，係指債務人所為之給付內容不符債務本旨，且有可歸責於其之事由，而造成債權人之損害所應負之債務不履行損害賠償責任（民法第227條規定參照）。是以，不完全給付債務不履行責任，以可歸責於債務人之事由而給付不完全（未符債務本旨）為其成立要件。如債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人賠償損害，應先由債權人就其所受領之給付未符合債務本旨致造成損害，負舉證責任。

2.原告主張：一般購屋者重視及需要者乃房屋可供使用部分之使用面積，公共設施則為應比例分攤之負擔，故使用面積如有短少，勢必減少該房屋之效用及價值，屬構成物之瑕疵。依系爭買賣契約記載，系爭房屋之主建物面積26.12坪，包含系爭樓梯間，系爭梯間係提供全體住戶共同使用，不具使用上之獨立性，非屬原告得自由支配使用之部分，性質應屬共有部分。原告專有部分及系爭房屋室內可使用面積短少，減少效用及價值，自屬構成物之瑕疵等語，為被告否認，並以前詞置辯。

3.經查：

⑴依系爭建物第一類謄本記載：系爭房屋總面積為86.36平方公尺，層次面積為86.36平方公尺，附屬建物為陽台，面積為13.62平方公尺，共有部分則為同段2021建號，面積3,779.82平方公尺，原告黃凱章購買被告張明峰之共有部分應有部分為1074/100000，核與系爭買賣契約書記載之買賣標的相同，系爭買賣契約記載並無不實之情形，被告張明峰並已依原告指定移轉登記予原告林怡妏，並交付系爭房地予原告黃凱章等情，有系爭買賣契約、新北市新店地政事務所112年1月12日新北店地籍字第1125880819號函檢附之申請書及其附件、建物登記第一類謄本附卷可稽（見本院卷第21頁、第67至81頁、第137至139頁），堪信為真。

⑵被告盧禹辰陳稱，其有將地籍圖放置於系爭房屋廣告訊息，有將該部分交予原告黃凱章閱覽，並於訂立系爭買賣契約前交付原告黃凱章不動產說明書，於不動產說明書重要注意事項欄有記載「本案主建物、附屬建物面積內含電（樓）梯間」等語，且有被告盧禹辰提出之被告永慶房屋廣告頁面及不動產說明書附卷可稽（見本院卷第91至104頁），顯見被告盧禹辰對於系爭房屋主建物、附屬建物面積內含系爭梯間乙節，非不知悉。又原告黃凱章之訴訟代理人於本院113年1月24日言詞辯論期日亦自認原告黃凱章與被告永慶房屋係委託銷售關係，被告永慶房屋是原告黃凱章的代理人，盧禹辰是永慶房屋的受雇人之事實，足見被告張明峰已告知原告黃凱章之代理人系爭房屋主建物、附屬建物面積內含系爭梯間。被告抗辯標的物現況說明書為記載系爭房屋主建物、附屬建物有非專有部分之系爭樓梯間而有共用情形，被告張明峰未告知系爭房屋主建物、附屬建物面積內含系爭梯間云云，難認可採。

⑶新北市中和地政事務所112年5月18日新北中地測字第1125998021號函覆本院謂：『「區分所有建物，區分所有有權人得就其區分所有部分之權利，單獨申請登記。」、「區分所有建物之共同使用部分，應另編建號，單獨登記...」』

分為本案當年適用之（84年9月1日施行）土地登記規則第73、74、75條規定所明，查本所登記、檔存資料，旨揭公園段1976建號建物（門牌：中安街178巷3弄1號9樓，坐落：公園段271地號）領有85中使字第127號使用執照，依案附使用執照（6、7、9、10、11層）竣工平面圖（...）、區分所有建物共同使用部分權利分配協議書：「...二、地上各層之樓梯與電梯係按所附設計藍圖紅線為範圍分別測繪於個區分所有建物內，彈藥提供為全體住戶共同使用，不得任意變更或妨礙他人通行。...」等語，有該函及其附件在卷可稽（見本院卷第193至209頁），足見系爭房屋登記之「層次面積」包括同層之系爭梯間面積，係原始所有權人於辦理系爭房屋第一次所有權登記時所為。又系爭房屋登記主建物面積86.36平方公尺確有包含電梯及走道面積，並登記為區分所有權人專有面積，惟實際究為區分所有權人專用或作公共使用，應視其有無私權上之約定，早年登記法令尚未嚴謹，故確有將電梯及走道面積（俗稱小公）併入主建物測繪之情形。是堪認系爭房屋的主建物登記面積中包含有系爭電梯間等共用部分在內。原告黃凱章誤認系爭房地之主建物室內面積（專有面積）達30坪，然此僅屬原告黃凱章內心動機之錯誤，非出賣人張明峰於簽訂系爭買賣契約時所可知悉，出賣人張明峰亦未為上開保證，自難認出賣人張明峰須對原告黃凱章負室內面積短少之物之瑕疵或權利瑕疵之擔保責任。

⑷原告黃凱章主張被告張明峰未於標的物現況說明書記載系爭梯間共用情形，隱瞞系爭房屋的主建物登記面積中包含有系爭梯間共用之事實，向其表示系爭房屋之室內面積（含陽台）為「主建物」加上「附屬建物」，之不實錯誤資訊等情，為被告張明峰所否認，查，在原告黃凱章購屋前曾至現場看屋，此為原告黃凱章所自認，被告盧禹辰提供予原告黃凱章之資料均以系爭房屋之建物登記謄本之記載為準，原告黃凱章即可察知系爭梯間之位置，係在系爭房屋主建物範圍內，客觀上自非屬系爭房屋之「室內」主建物甚明。又系爭

房屋位於大樓第9層，系爭房屋所在大樓為12層樓，每樓層均設有梯間，可專供該樓層個別住戶使用，各該專用電梯亦設有管制，僅該樓層住戶可出入至各該樓梯間，有勘驗筆錄及原告提出之現場照片可稽（見本院卷第255至257頁、第173至177頁），又原告黃凱章從被告永慶房屋、被告盧禹辰交付之廣告配置圖及系爭說明書，亦可得知悉每一樓層有配置專用電梯，而各該區域專用電梯及電梯前之空間即為系爭梯間，經由該區域通往公共空間及各專戶。原告黃凱章前往系爭房地看屋時自應知悉各區域之電梯為各該區域樓層之用戶所使用，亦可預想到此部分係藉由現今已遍使用之生活科技即電梯之管控，而確保系爭梯間約定之使用效能。系爭之梯僅連接該區域之住戶，足認藉由系爭梯間其所在位置及電梯控管，在通常情形下，該戶以外之人，難以到達該處，以保有住居隱私之目的。原告黃凱章於訂約前已至系爭房屋現場亦可預見在特殊情況下，如部分電梯有故障或有緊急使用需要等特殊情形，會變更或放寬各專用電梯之控管，而電梯藉由磁扣、指紋等科技方法，予以控管，乃社會上所習見，是原告黃凱章主張該部分不能自由使用，被告張明峰應負權利瑕疵云云，並無足取。

⑸原告黃凱章又主張系爭房屋經測量後有面積短少0.76平方公尺等語，查，本件出賣人張明峰所交付予原告黃凱章之系爭房地與地政機關登記謄本所登記之內容，核無不符之處，縱地政機關經本院囑託測量結果面積有短少之情形（見本院卷第265至269頁），此非系爭房地交付時存在之物之瑕疵或權利瑕疵，自與民法第353 條、第359條規定不符。

⑹基上，原告黃凱章主張依民法第349條、第359 條（應負同法第354條瑕疵責任）、第353 條、第359條、第227 條、第226 條第2項及第256 條規定請求減少價金，均屬無據。

㈣原告依不動產經紀業管理條例第26條1、2項、民法第184條1項前段、188條1項前段，請求被告永慶房屋公司、被告盧禹辰賠償原告黃凱章、林怡妏各1,183,099元，有無理由？

1.按因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。不動產經紀業管理條例第26條1、2項定有明文。故按仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，不動產經紀業管理條例第4條第5款定有明文。又稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人；以居間為營業者，關於訂約事項，有調查之義務，民法第565條、第567條亦規定甚明。又依不動產經紀業管理條例第22條第1項第5款、第3項、第23條第1項、第24條第1項規定，經紀房屋仲介之相關人員有向買受人解說買賣標的不動產之義務。仲介業之業務，因涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜，既支付仲介業者高額之報酬，則仲介業之從業人員自應就其所從事之業務盡善良管理人之注意義務，善盡預見危險及調查之義務（最高法院84年度台上字第1064號判決意旨參照）。復按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任。民法第184條第1項前段、第188條第1項亦有明定。依此，一般侵權行為之成立要件，包括權利被侵害、該侵害具不法性、行為人有故意或過失、權利被侵害者受有損害、損害與侵權行為間有因果關係，如不具備上開中之任一要件者，即不成立一般侵權行為。而主張依侵權行為之法律關係請求損害賠償之原告，應就上開侵權行為之成立要件負舉證之責。

2.原告主張：原告與被告永慶房屋、盧禹辰間為居間關係。原告已向被告永慶房屋、被告盧禹辰表示要買室內面積30坪房

屋。被告永慶房屋、被告盧禹辰於原告詢問關於系爭房地主建物登記面積之資訊時未盡調查義務，未告知原告正確資訊，於帶原告看屋經原告詢問系爭房屋主建物登記面積之資訊時僅表示：「室內面積有30坪左右」，致原告誤認系爭房屋於地政機關登記之主建物面積26.12坪，全部均為室內面積，實則尚須扣除俗稱「小公」（系爭梯間等）的面積4坪，被告永慶房屋為仲介業者，既向消費者收取高額之佣金，依不動產經紀業管理條例第22條第1項第5款、第3項、第23條第1項、第24條第1項規定，應盡善良管理人之注意義務，原告與被告盧禹辰、永慶房屋接洽系爭買賣契約時其等均未提及系爭樓梯間登記為專有部分。被告盧禹辰自承經原告反映後其立即去測量，被告盧禹辰如於帶原告看房時，能測量系爭房屋室內長度與寬度，並核對「建物測量成果圖」，即可發現系爭房屋室內面積僅22坪，不符原告之購屋需求，原告即能捨棄該物件。被告永慶房屋、盧禹辰應注意能注意而未注意，致原告受有損害亦應負過失侵權行為責任等語。惟為被告永慶房屋、被告盧禹辰否認，並以前詞置辯。

3.經查：

⑴本件被告永慶房屋、被告盧禹辰受雇於被告永慶房屋，係受有仲介報酬之仲介專業人員，並以居間為營業，依前開說明，自應盡善良管理人之注意義務，有就系爭房地為調查並向原告詳為解說之義務。

⑵觀之原告黃凱章提出之與盧禹辰對話內容，盧禹辰傳送：「室內30坪左右」、「這間條件絕對比上次晚上那間好」（見本院卷第29頁、第163頁），僅有被告盧禹辰傳送室內30「左右」等語，未見有被告盧禹辰表示確定室內面積為30坪或被告盧禹辰有因原告反映再至系爭房屋現場測量等隻字片語，難認被告永慶房屋、被告盧禹辰有向原告黃凱章表示系爭房屋室內面積達30坪。

⑶再觀之被告永慶房屋、盧禹辰提供給原告之廣告內載有系爭

建物圖面，顯示系爭建物範圍，及不動產說明書重要注意事項欄載明：「本案主建物、附屬建物面積內含電（樓）梯間」（見本院卷第93頁、第97頁），系爭樓梯間納入為系爭房屋室內範圍，依此不動產說明書及圖面並無使原告黃凱章誤認系爭樓梯間是在公設範圍內。原告黃凱章亦至系爭房屋現場看系爭房屋樣貌，則原告應足以認知系爭房屋之專有及共有部分，可認原告黃凱章與被告張明峰簽訂系爭買賣契約時係將系爭樓梯間納入附屬建物即專有面積之一部分，核與被告永慶房屋、被告盧禹辰所提出上開房屋平面圖（見本院卷第91頁）已將系爭梯間納入為室內範圍乙情一致，被告永慶房屋、盧禹辰辯稱已告知原告黃凱章室內主建物含、附屬建物面積包含系爭樓梯間面積應堪採信。原告依不動產經紀業管理條例第26條1、2項規定請求被告永慶房屋、被告盧禹辰負損害賠償責任，依法不合，洵屬無據。又原告亦未能舉證證明被告永慶房屋、被告盧禹辰有刻意隱瞞系爭房屋之主建物面積含小公之事實，或因故意、過失提供不實錯誤資訊予原告之事實，因此，原告依據民法第184條第1項前段及第188條規定，請求被告永慶房屋、盧禹辰連帶賠償損害給付原告各1,183,099元之本息，亦屬無據，不應准許。

㈤原告另依民法第179條規定請求被告張明峰返還不當得利云云，如前所述，被告張明峰已依系爭買賣契約債之本旨履約，被告張明峰依系爭買賣契約收取買賣價金，非無法律上原因，原告此部分之主張，亦不足採。

五、綜上，原告依民法第359條、179條、第349條、353條、227條1項規定請求被告張明峰應給付原告各1,183,099元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；依不動產經紀業管理條例第26條1 、2項、民法第184條1項前段、188條1項前段規定，請求被告盧禹辰及被告永慶房屋應連帶給付原告各1,183,099元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均

為無理由，應予駁回。原告之訴既駁回，其假執行之聲請亦失依據，應併駁回。

六、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不逐一論列說明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第 1 項前段。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　3　　日

民事第一庭　　法　官　朱慧真

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　3　　日

書記官　劉芷寧